

Российской Федерации [Текст] : федер. закон от 27 ноября 2017 г. № 335-ФЗ // Справочная система «КонсультантПлюс». - раздел «Законодательство».

4. Ваганова О.В. Управление инвестиционным портфелем: учебник/ О.В. Ваганова, Н.И. Быканова.- Белгород : ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2018.- 136 с.

5. Рябченко А.В. Анализ и перспективы изменения налога на прибыль в России [Текст] / А.В. Рябченко // Бюллетень науки и практики. – 2018. – № 17. – С. 336-341.

6. Vladyka M.V., Fliginskih T.N., Stryabkova E.A. Investments to the economy of Russian regions: dynamics, structure, risks. – 2016. – № 30 , p. № 4592-4596. [http:// Indian journal of science and technology](http://Indian journal of science and technology)

7. Irina N. Marchenkova, Alla A. Udovikova, Natalia I. Lyakhov, Ksenia A. Nikitina. Innovative approach to enterprise financial condition management by a dynamic model development. <http://jfas.info/index.php/jfas/article/view/5057>

ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ

*Д.И. Королькова, науч. руков. О.В. Ваганова,
г. Белгород, Россия*

Одним из приоритетных направлений экономической политики России в последние годы является развитие жилищного строительства, обеспечивающего мультипликативный эффект для технологически связанных с ним отраслей национальной экономики и рост качества жизни населения. Так, согласно Указу Президента России «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» основным индикатором развития жилищного строительства России должно стать увеличение целевого объема ввода нового жилья до 120 млн. кв. м в год, отвечающего современным требованиям.

Достижение целевого объема ввода жилищного строительства во многом зависит от финансовой конъюнктуры. В настоящее время для финансирования любого строительного проекта используются три источника: средства дольщиков, банковское (проектное) финансирование и собственные средства девелоперов. При этом, в объеме капитальных вложений собственные средства девелопера составляют от 20% до 40%, средства дольщиков – около 50%, остальное – это заемные средства от кредитных организаций (проектное финансирование), но не более 50% [1].

Таким образом, на сегодняшний день одной из наиболее распространенных форм привлечения денежных средств в строительство объектов недвижимого имущества является долевое строительство. Долевое строительство представляет собой форму привлечения застройщиками

денежных средств граждан и юридических лиц для строительства объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства его участниками.

Институт долевого строительства возник в России в начале 90-х годов прошлого века при переходе страны к рыночной экономике. Однако сам механизм был придуман задолго до этого – скорее всего, его позаимствовали у Аргентины, где во время экономического кризиса 80-х годов появился институт «строительства по справедливости». В России же предпосылки появления долевого строительства были заложены в законе «Об основах федеральной жилищной политики». В этом документе было признано право граждан на жилье, которое обеспечивалось в том числе путем строительства за собственные средства без ограничения площади, а также право застройщика на получение или приобретение земельных участков для строительства жилья в зонах, предусмотренных градостроительной документацией. Однако на нормативном уровне не была закреплена форма привлечения застройщиком денежных средств граждан.

Это предопределило необходимость развития нормативно-правовой базы регулирования долевого строительства, которая была законодательно закреплена с принятием 30 декабря 2004 года федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 1 января 2005 года. До этого застройщики упражнялись в изысках: использовались паевые схемы (кооперативные стройки), векселя и инвестиционные договоры, но главным образом – предварительные договоры купли-продажи. Все эти схемы напоминали «русскую рулетку», нередко граждане вложившие деньги в будущую квартиру оставались ни с чем.

Вступление в силу 214-ФЗ позволило строительному рынку динамично развиваться в течение многих лет. Главный результат введения долевой схемы – стабильный и последовательный рост жилищного строительства. В 2005 году в России сдали 50,55 млн. кв. м жилья, а уже через 10 лет в России зафиксирован рекордный объем ввода – 85,55 млн.кв.м несмотря на спад в 2016 году, все равно объем ввода остается на уровне, близком к 80 млн.кв.м. В целом с 2005 по 2017 год в РФ ввели около 863 млн кв. м жилья, из которых на долевое строительство приходится не менее 414 млн. кв. м., т.е. приблизительно 50% объема ввода жилья в России реализуются посредством заключения договоров долевого строительства (ДДУ). Благодаря долевой схеме финансирования строители получили надежный источник «дешевых» денег, а граждане возможность приобрести жилья на проектной стадии, а значит по более приемлемым условиям [3].

Когда принимался 214-ФЗ, перед законодателями стояла вполне определенная задача – решить проблему высокорисковых инвестиций граждан в жилищное строительство. Однако и долевое строительство не лишено недостатков, главным из которых является большое количество

обманутых дольщиков. В 2017г. по данным Минстроя РФ количество обманутых дольщиков составило 38,1 тысяч человек, это 830 проблемных объектов, которые расположены в 72 субъектах России. В соответствии с поручением президента РФ В.В. Путина были внесены изменения в закон № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В частности, для защиты интересов покупателей жилья в строящихся домах создан Компенсационный фонд; с 1 января 2018 года создана единая информационная система, для отражения информации по всем застройщикам и объектам долевого строительства в стране.

На сегодняшний день происходит отказ от долевого строительства путем перехода через банковское сопровождение к проектному финансированию. На проектное финансирование, планируется полностью перейти через три года. С 1 июля нынешнего года вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве. Через год (в проектах, первый ДДУ по которым будет заключен после 1 июля 2019 года) сделки с новостройками станут заключаться только через специальные счета эскроу в уполномоченных банках. Эскроу – специальные счета депонирования средств до завершения возведения новостройки. По сути, покупатель открывает беспроцентный депозит, деньги на котором замораживаются на срок, не превышающий дату ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации плюс шесть месяцев (именно такой срок дается на передачу ключей).

Схема использования эскроу-счетов в целом не отличается кардинальным образом от текущего способа взаиморасчета покупателя с застройщиком. Сейчас после регистрации ДДУ Росреестром дольщик вносит средства на счет, указанный девелопером, и застройщик пользуется деньгами сразу после их поступления, по новой схеме дольщик не перечисляет деньги девелоперу, а направляет их на специальный счет в аккредитованную Центробанком кредитную организацию (агенту), которая гарантирует сохранность средств. На время возведения жилого дома эти средства остаются на счету банка и переводятся застройщику только после выполнения двух условий: ввод объекта в эксплуатацию, во-вторых, после регистрации права собственности хотя бы на одну квартиру. Причем средства с эскроу-счетов могут переводиться либо на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (если это предусмотрено соглашением по проектному финансированию), либо перечисляются напрямую застройщику, который уже затем рассчитывается с кредитором в случае, если он вел строительство на заемные средства [2].

Использование механизма эскроу защитит дольщика от недобросовестного застройщика. В отличие от старой схемы, когда при невыполнении обязательств девелопера граждане оказывались один на один со своей проблемой, при использовании счетов эскроу дольщики не берут финансовый риск, связанный с конкретным застройщиком, а принимают

риск только на уполномоченный банк, который должен вернуть им деньги в оговоренных законом случаях.

Деньги на спецсчетах будут застрахованы Ассоциацией страхования вкладов по аналогии с банковскими депозитами на сумму до 10 млн. руб. В случае же банкротства кредитной организации продавец (застройщик) перезаключает договор с новым банком-агентом. Застрахованные деньги перечисляются на новый счет.

На первый взгляд изменения законодательстве носят исключительно положительные изменения усиливающие защиту прав граждан, но одновременно положения закона вызывают критику участников рынка, прежде всего девелоперов.

Новые требования к застройщикам предполагают во-первых «один застройщик – одно разрешение на строительство», что может существенно осложнить реализацию масштабных проектов комплексного освоения территорий, привести к децентрализации отрасли, дроблению компаний на множество юридических лиц и увеличению бухгалтерской отчетности.

Во-вторых, застройщик должен иметь опыт в строительстве не менее 3-х лет, а площадь уже сданных строительных объектов должна быть не менее 10 тыс. кв. м, отсутствие долгов по кредитам. Также дополнился перечень данных, которые застройщик обязан раскрыть о себе путем размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Совместно с банковским контролем над девелоперами вводится и государственный контроль в каждом субъекте РФ в лице специальных контролирующих органов, назначением руководителя которого будет заниматься Минстрой (ст. 23 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ) [4].

Еще одно требование звучит так: перед подачей проектной декларации необходимо резервировать на счете в уполномоченном банке 10% от общей стоимости затрат на строительство. Как известно, основные сложности с финансированием застройщик испытывает как раз на старте реализации проекта.

Нулевой цикл является самой капиталоемкой частью строительства: объект недвижимости еще малоизвестен на рынке, продажи идут слабо, и требуются дополнительные расходы на рекламу и продвижение. Деньги, зарезервированные на счете, не принесут пользы и только ухудшат финансовое положение девелоперов. Кроме того по новым правилам такие статьи расходов, как реклама и продвижение, аренда офиса, налоговые выплаты, фонд заработной платы и прочие административные издержки, признаются нецелевыми, и потратить на них можно не более 10% от проектной стоимости строительства. Уложиться в такую сумму вряд ли получится. Привлечь дополнительные кредитные средства на эти нужды также будет проблематично, поскольку после 1 июля у застройщика не может быть иных долгов, кроме целевых кредитов на строительство. Все эти требования существенно меняют финансовую модель девелоперских проектов. Сегодня в России насчитывается примерно 4000 застройщиков, по прогнозам аналитиков, закон в новом виде может привести к уменьшению их

числа на 25%, в связи с невозможностью приспособиться к новым требованиям мелких и средних застройщиков.

26 июля 2018 года Госдума приняла в окончательном чтении последние изменения законопроекта, направленные на усиление защиты участников долевого строительства. Закон вступает в силу с 1 октября и вводит административную ответственность для должностных лиц и девелоперов за нарушение в сфере строительства жилья. Обновленный закон призван плавно подготовить почву для перехода на проектное финансирование.

Помимо новых требований применяемым к застройщикам, закон вносит изменение в функционирование банковского сектора, и критерии весьма жесткие, но оправданные. Банк, чтобы получить возможность открывать эскроу-счета, должен быть участником единого института развития в жилищной сфере «Дом. РФ» (ранее АИЖК) или иметь высший кредитный рейтинг по национальной шкале от рейтинговых агентств АКРА или «Эксперта РА» и иметь собственный капитал в размере не менее 25 млрд. рублей. При этом правительство разрешило открывать эскроу-счета банкам, которые находятся на санации, и банкам, которые попали в санкционные списки. Центробанк, в свою очередь, до конца года пересмотрит свои нормативные акты и разработает механизм гарантирования [5].

На фоне таких нововведений совершенно справедливы опасения, что реформа приведет к подорожанию квадратных метров жилья, ведь девелоперу придется или искать инвесторов, или брать кредит в банке. Последствия реформы долевого строительства будет максимально способствовать защите прав граждан, у девелоперов не останется возможностей для маневров и нецелевого использования денежных средств. Но повышенные требования к застройщикам не исключают возможности их банкротства и, как следствие, появления новых недостроев, не исключен также вариант возобновления серых схем реализации жилья, распространенных в девяностых годах прошлого века. Ради низкой цены люди будут охотно совершать сделки по покупке недвижимости в обход действующего законодательства.

Новые требования и переход на проектное финансирование в перспективе приведут к замедлению строительной активности и уменьшению объема предложения на первичном рынке жилья. А это серьезный фактор, который может оказать влияние на рост цен. К тому же рост цен на жилье может объясняется тем, что участие банков (проценты по кредиту на строительный проект, затраты на использование эскроу-счетов и др.) может повлечь за собой ряд дополнительных расходов для застройщика, который может переложить некоторый объем затрат на покупателя путем повышения цен на квартиры.

Безусловно, этот рост будут сдерживать ограниченная платежеспособность населения и пока еще высокая конкуренция текущих девелоперских проектов, но увеличение себестоимости строительства рано или поздно заставит девелоперов пересмотреть цены. Поэтому ожидания

роста стоимости квадратного метра в далекой перспективе вполне обоснованы.

Для того чтобы избежать рост цен, эффективная ставка проектного финансирования должна равняться размеру инфляции плюс справедливое вознаграждение. Таким образом, если инфляция равна 4% годовых, то вкупе с вознаграждением за риск итоговая ставка должна составлять не больше 8%. Эта ставка позволит, сохранив сложившийся уровень цен на рынке для конечных потребителей, заместить значительную долю проектов с привлечением средств дольщиков проектным финансированием без потери для маржинальности девелопера. Также избежать роста цен, возможно путем запуска программы господдержки проектного финансирования, в рамках которой застройщики смогут получать кредиты по более доступным ставкам [4].

Сегодня в России утверждены 56 банков, имеющих право на открытие эскроу-счетов, но только два банка в России создали к 1 июля 2018 года специальные кредитные продукты по проектному финансированию строительства и предоставляют застройщикам эскроу-счета – Сбербанк и банк «Российский капитал».

Подводя итог можно с большой вероятностью предположить, что и для бизнеса, и для граждан, для которых затевался переход к проектному финансированию: цены в ближайшие три года вырастут, доступность жилья снизится, особенно с учетом, что реальные доходы расти не спешат, а на рынке девелоперов останутся государственные монополисты. При таких условиях на выполнение индикаторов, объявленных в майском указе президентом, рассчитывать не стоит. Выгодополучателем же благодаря введению проектного финансирования станут банки, поскольку дольщики берут в большинстве своем ипотеку для приобретения жилья, средства размещаются на эскроу-счетах банка, а банки финансируют застройщика под проценты. На наш взгляд отказ от долевого строительства в пользу проектного финансирования это лишь первый этап, на пути к цивилизованному рыночному финансированию жилищного строительства, требующий дальнейшего развития.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
2. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (последняя редакция) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/
3. Банк «Российский капитал» одобрил первую сделку со счетами эскроу. РБК недвижимость. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b9238b89a794733d9329792>

4. Проблемная стройка: почему число обманутых дольщиков в России будет расти [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL:<http://www.forbes.ru/biznes/358835-problemnaya-stroyka-pochemu-chislo-obmanutyh-dolshchikov-v-rossii-budet-rasti>

5. Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df>

6. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://gks.ru/>

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОГО НАЛОГА И ЕГО ПЕРСПЕКТИВЫ

*Ю.В. Коваленко, Н.Е. Соловьева,
г. Белгород, Россия*

В современных экономических реалиях наиболее важным рычагом, регулирующим финансовые поступления в региональные бюджеты Российской Федерации, являются именно региональные налоги. Они призваны обеспечивать субъекты Российской Федерации финансовыми ресурсами, необходимыми для решения важнейших социально-экономических задач. С помощью таких финансовых инструментов, как налоги, сборы, налоговые льготы, а также финансовые санкции, которые являются неотделимой частью системы налогообложения, руководство регионов может воздействовать на экономическое поведение организаций, при этом стремясь создать равные и оптимальные условия всем участникам общественного воспроизводства [8].

Действующая практическая деятельность порядка исчисления, взимания региональных налогов демонстрирует наличия существенных недостатков в налоговом законодательстве, что влияет на поступления в региональные бюджеты денежных средств в виде налоговых доходов, все это приводит к дефициту финансов и ухудшению и проблемам финансовой зависимости регионов от политики вышестоящих уровней [4].

А значит, существует ряд недостатков, которые оказывают на развитие и формирование регионального бюджета, так как транспортный налог занимает центральное место в налоговой системе имущественного налогообложения.

Следовательно, следует сказать, что собираемость транспортного налога в Российской Федерации составляет приблизительно 50 % от должной суммы. Согласно статистическим данным за 15 лет можно выделить факторы, влияющие на налогообложение транспортных средств:

- низкая собираемость транспортного налога в РФ;